



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. ROBERTO ANGELINI - R.G.E. N. 165/2016

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI MILANO

VIA POLESINE N. 25

Creditore Procedente:

Debitore:



INDICE DEI CAPITOLI E RIEPILOGO DEI DATI ESSENZIALI:

1) DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

2) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Osservazioni importanti formulate nel capitolo specifico.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

4) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

5) DATI CATASTALI ATTUALI

Appartamento al piano terra/rialzato, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo:
 foglio 558, particella 209, sub. 68, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza
 vani 4, superficie catastale totale: mq. 74, totale escluse aree scoperte: mq. 74, Rendita
 Catastale Euro 340,86, Via Polesine n. 25, piano: T-S1.

6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

7) ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle indagini effettuate e dalla comunicazione via mail ricevuta in data 08/10/2018
 dall'Amministrazione Condominiale precedente, si attesta che l'esecutata ha una
 situazione debitoria complessiva pari ad Euro 17.402,66, alla data di comunicazione.

Si espone inoltre che le spese di gestione annue ammontano approssimativamente ad
 Euro 1.746,00.

8) UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare
 ubicato a sud del Comune di Milano, in zona Piazzale Corvetto, in Via Polesine, avente
 accesso dal numero civico 25.

9) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO – ESTERNO E PARTI COMUNI

10) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra/rialzato ed è costituita da un
 appartamento, composto in dettaglio, allo stato attuale in data sopralluogo, come segue:
 ampio locale adibito a soggiorno/cucina/pranzo, disimpegno, due locali camera,
 servizio; all'unità immobiliare è annesso un vano di cantina posto al piano sotterraneo.

11) PRESENZA O MENO DELLA CERTIFICAZIONE IMPIANTI

12) STATO OCCUPATIVO

Si attesta dapprima che le unità immobiliari oggetto di stima non sono locate; in data
sopralluogo, le unità in oggetto risultavano occupate dalla proprietaria.

13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Si rimanda al capitolo specifico.

14) CONSISTENZA E SUPERFICIE

L'appartamento al piano terra/rialzato con annesso vano di cantina al piano sotterraneo
 hanno una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 74,00.

15) DIVISIBILITA'

16) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI IMMOBILI

Valore degli immobili – considerati liberi: Euro 163.000,00

Valore degli immobili – prezzo base d'asta: Euro 155.000,00

Valore della quota indivisa di 1/2: Euro 78.000,00



Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Assago (MI), via Aldo Moro n. 23, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, è stato nominato esperto in data 23/05/2018 per la perizia estimativa dei beni immobili pignorati siti nel Comune di Milano, in via Polesine n. 25, ed ha prestato giuramento di rito in data 26/05/2018.

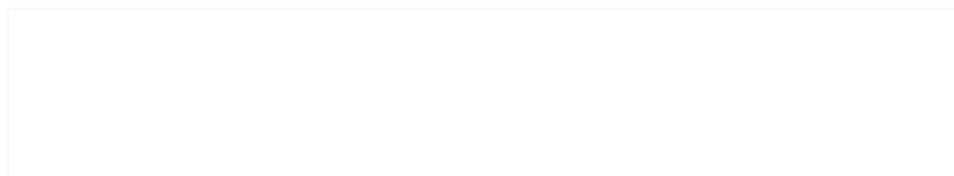
Il G.E. ha formulato all'esperto il seguente **quesito**:

PROVVEDA l'esperto ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari a consentire la visita dell'immobile:

- 1) Ad acquisire, se non prodotta, **copia del titolo di provenienza** in capo al debitore del compendio pignorato e ad avvertire **immediatamente** il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della documentazione inviata al/i debitore/i e **dopo essersi comunque recato sui luoghi**, richiedendo la nomina di un **custode**;
- 2) A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari e **specificando se l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale tra i coniugi**) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, **segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti**;
- 3) A fornire una sommaria descrizione, corredata di rilievo fotografico, del/i bene/i e del relativo stato di manutenzione e ciò sia all'esterno sia, soprattutto, **all'interno**;
- 4) A riferire sullo **stato occupativo** dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avviene l'occupazione e con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del pignoramento, ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, **anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazioni al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate**;
- 5) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero in particolare:

- **Domande giudiziali**, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal/i pignoramento/i e dalle ipoteche
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali (come ad esempio il **fondo patrimoniale**) o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, **provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo** (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio)
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli
- **Qualora si tratti di immobile in condominio**, l'esperto dovrà inoltre richiedere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese



straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate **negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima**, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio;

6) A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita;

7) A verificare, anche mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali circa l'esistenza di pratiche edilizie in ordine all'immobile da periziare, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso, **segnalando eventuali difformità urbanistiche, così come qualsiasi difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto ed i titoli abilitativi edilizi**; Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85, n° 724/94, D. Lgs. N. 380/01 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi del titolo abilitativo edilizio e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, **da acquisire presso i competenti uffici tecnici comunali**; ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967 segnalando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) A fornire indicazioni, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e successive deliberazioni attuative di giunta;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37;

9) Ad indicare il più probabile valore **di mercato** dell'immobile sia libero sia occupato e, nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota ed a specificare se l'immobile sia o meno divisibile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato occupativo, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario a norma dell'art. 63, comma secondo, delle disposizioni di attuazione del codice civile;

10) Ad indicare la congruità o meno, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione qualora l'immobile risulti locato con contratto opponibile, specificando, in caso di incongruità, quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione e indicando, in ogni caso, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

Il sottoscritto incaricato, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì



le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente:

***** RELAZIONE *****

1) DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

In data 28/05/2018 l'esperto ha inoltrato una comunicazione scritta con allegati (nomina CTU e stralcio dell'atto di pignoramento) a mezzo raccomandata A.R. alla proprietaria, all'indirizzo indicato agli atti, via Polesine n. 25, Milano, rendendo noto della procedura in corso e contestuale richiesta di un contatto al fine di consentire l'accesso all'interno degli immobili pignorati, in osservanza al quesito posto dal G.E.; il CTU segnala che è pervenuta la cartolina di ritorno della lettera raccomandata inoltrata, per effettuata consegna.

In data 10/06/2018, ha inoltrato a mezzo mail PEC la richiesta di informazioni e copia di eventuale contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2; in data 06/07/2018, ha ricevuto comunicazione sempre a mezzo mail dal Funzionario dell'Agenzia a ciò preposto, il quale ha informato che da interrogazione in Anagrafe Tributaria Non risultano contratti di locazione registrati per il soggetto richiesto (indicato per codice fiscale).

L'esperto ha eseguito le attività riguardanti l'acquisizione della documentazione Catastale presso l'Ufficio del Territorio di Milano, in data 02/07/2018, e le attività inerenti l'acquisizione dell'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in data 04/07/2018, in aggiornamento necessario al proseguo delle operazioni peritali.

In relazione all'atto di provenienza degli immobili pignorati in capo alla debitrice, ha richiesto copia semplice dell'atto stesso alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 1, ed ha ritirato tale copia, in data 09/07/2018.

In data 11/07/2018, ha inoltrato a mezzo mail all'Amministrazione Condominiale procedente la consueta richiesta di informazioni circa la situazione debitoria aggiornata dell'esecutata e l'ammontare approssimativo delle spese condominiali annue, ed ha ricevuto riscontro sempre a mezzo mail in data 08/10/2018.

In data 30/07/2018, ha protocollato la richiesta di visura degli atti di fabbrica e successive modifiche presso il Comune di Milano, Via Bernina n. 12; in data 05/09/2018, ha ricevuto dal



competente Ufficio Comunale comunicazione di invito al ritiro della lettera di irreperibilità degli atti di fabbrica richiesti, ritiro effettuato in data 13/09/2018.

Successivamente, l'esperto ha contattato nuovamente la proprietaria, ed ha così concordato, previo consenso, la data del 21/09/2018 alle ore 11,00 per l'accesso ai beni immobili pignorati.

Alla data prestabilita, si è recato in loco ed ha effettuato dapprima il sopralluogo usuale ricognitivo presso il compendio immobiliare di cui sono parte integrante i beni immobili oggetto della procedura, eseguendo un rilievo fotografico esterno dell'edificio, delle parti comuni e degli accessi; contestualmente, alla presenza della proprietaria, ha effettuato il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare pignorata sita al piano terra e annesso vano di cantina: durante il sopralluogo, ha eseguito gli opportuni accertamenti e rilievi di comparazione con la documentazione catastale, nonché, i necessari rilievi fotografici.

2) ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto in data 22/03/2016, ai nn. R.G. e R.P. 17386/11812, a favore di: _____, per il diritto di proprietà, **per la quota intera**.

3) ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Con atto di compravendita dal _____, in data 25/02/2008, _____ repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data _____ hanno venduto ai _____, i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà**.



4) DESCRIZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare
l'intero, del quale risulta pro

"unità immobiliare sita al piano T-S1 del Condominio Polesine n. 25 a Milano (20139 – MI), meglio identificata al Foglio 558, Particella 209, Subalterno 68, del Catasto Fabbricati del Comune di Milano".

5) DATI CATASTALI E COERENZE ATTUALI

DATI CATASTALI:

Dalle visure attuali catastali storiche acquisite in data 02/07/2018, censite al N.C.E.U. del Comune di Milano, i dati relativi alle unità immobiliari pignorate risultano i seguenti:

Appartamento al piano terra/rialzato, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo:
foglio 558, particella 209, sub. 68, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 74, totale escluse aree scoperte: mq. 74, Rendita Catastale Euro 340,86, Via Polesine n. 25, piano: T-S1.

COERENZE IN CONTORNO DA NORD IN SENSO ORARIO:

DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA/RIALZATO:

proprietà di terzi, via Sile, parti comuni, cortile comune.

DELL'ANNESSO VANO DI CANTINA AL PIANO SOTTERRANEO:

cantina di terzi, via Sile, cantina di terzi, corridoio comune di accesso.

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano attualmente aggiornati.

6) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, aggiornate al 04/07/2018, i beni oggetto della procedura hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECHE:



7) ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle indagini effettuate e dalla comunicazione via mail ricevuta in data 08/10/2018 dall'Amministrazione Condominiale precedente, si attesta che l'esecutata ha una situazione debitoria complessiva pari ad Euro 17.402,66, alla data di comunicazione.

Si espone inoltre che le spese di gestione annue ammontano approssimativamente ad Euro 1.746,00.

8) UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare ubicato a sud del Comune di Milano, in zona Piazzale Corvetto, in Via Polesine, avente accesso dal numero civico 25.

Considerata la zona di appartenenza, in prossimità di Corso Lodi, l'area è caratterizzata da insediamenti con una destinazione residenziale ed integrata da fabbricati con una destinazione d'uso a terziario.

Il quadro dei servizi risulta efficiente nelle immediate vicinanze, tutti i servizi di supporto alla residenza: scuole, attività commerciali, attività polifunzionali, nonché mezzi di comunicazione pubblici, si trovano sulla stessa piazza e nel raggio di 500m in Piazzale Corvetto con presenza della metropolitana milanese (MM3).

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 4 km, ed è vicinissimo alla rete viaria primaria di interconnessione con l'innesto al raccordo della Tangenziale Est a circa 2km, il quale converge tutte le direzioni.

Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di medio livello urbano.

9) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO – ESTERNO E PARTI COMUNI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare condominiale, in dettaglio, ubicato all'incrocio tra Via Polesine e Via Sile, ed è costituito da cinque livelli fuori terra con una destinazione residenziale e in parte commerciale al piano terra sui fronti delle vie, oltre il piano interrato destinato alle cantine.



Il complesso immobiliare è dotato di portierato ubicato all'interno dell'atrio comune di passaggio, altresì, di un'area cortilizia interna.

L'ingresso principale all'esterno è costituito da un cancello pedonale e carraio in ferro di colore grigio, che conduce all'atrio comune di distribuzione ai corpi scale e alle relative residenze; all'unità immobiliare oggetto di stima si accede direttamente dall'atrio comune e mediante una scala al piano rialzato di appartenenza.

La struttura in elevazione del fabbricato è tipica dell'epoca, in cemento armato e mattoni pieni; i solai sono a struttura mista; le murature perimetrali in mattoni pieni; i muri divisorii interni in laterizio; la struttura della copertura è in legno con manto in tegole.

Le facciate del fabbricato sono costituite da un rivestimento civile/plastico di colore chiaro/rosso sulla Via Polesine e Via Sile, nonché caratterizzate da colonne all'ingresso, lesene, timpani e riquadri in rilievo.

I serramenti all'esterno sono stati realizzati in alluminio termo laccato di colore marrone e in legno, con avvolgibili in ferro/pvc, nonché, con presenza di griglie e serrande estendibili di sicurezza in ferro per tutte le aperture.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, lo stato generale di manutenzione del fabbricato all'esterno e delle parti comuni **è buono**; non si rilevano danni riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria.

10) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari saranno descritte allo stato di fatto in cui si trovano in data sopralluogo; in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, si rimanda al capitolo specifico "regolarità edilizia ed urbanistica".

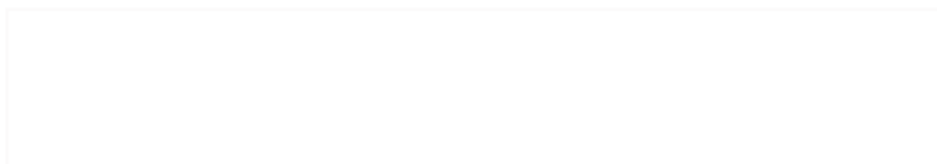
Appartamento al piano terra/rialzato, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra/rialzato ed è costituita da un appartamento, composto in dettaglio, allo stato attuale in data sopralluogo, come segue: **ampio locale adibito a soggiorno/cucina/pranzo, disimpegno, due locali camera, servizio**; all'unità immobiliare è annesso un vano di cantina posto al piano sotterraneo.

DESCRIZIONE FINITURE:

All'interno dell'unità immobiliare, la pavimentazione di tutti i locali è costituita da piastrelle di ceramica di colore beige; i rivestimenti del bagno e della cucina sempre da piastrelle in ceramica, rispettivamente di colore beige e tendente all'azzurro.

I serramenti interni sono in legno di colore marrone chiaro; le pareti interne dei locali sono costituite da intonaco civile e successiva idropittura di vari colori.



Il riscaldamento è del tipo autonomo; la produzione generale di energia per l'acqua calda e del riscaldamento è fornita dal gas metano; si rilevano dei controsoffitti contenitori/ripostigli nel disimpegno.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Attualmente, come si evince dalla documentazione fotografica, si attesta che le condizioni generali manutentive all'interno dell'unità immobiliare abitativa sono **buone, evidenziando che l'appartamento è stato oggetto di una ristrutturazione generale, in data non definibile dal CTU.**

DESCRIZIONE FINITURE - CANTINA:

La porta di accesso al locale cantina in questione è in legno; all'interno, la pavimentazione è costituita da cemento e le pareti sono al rustico.

11) PRESENZA O MENO DELLA CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita dell'attestato di certificazione energetica.

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che il fabbricato e l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

12) STATO OCCUPATIVO

Dagli accertamenti effettuati dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, come già descritto al Capitolo 1°, si attesta dapprima che le unità immobiliari oggetto di stima **non sono locate**; in data sopralluogo, **le unità in oggetto risultavano occupate dalla proprietaria.**

13) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

ATTI DI FABBRICA E SUCCESSIVE MODIFICHE:

Come già descritto al Capitolo 1°, dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica, si attesta dapprima **che la costruzione del fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.**

Sempre come già descritto al Capitolo 1°, in data 13/09/2018, l'esperto ha ritirato presso il Comune di Milano, Ufficio Visure di Via Bernina, 12, la **lettera di comunicazione di irreperibilità degli atti di fabbrica richiesti.**



CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:

Di tutto quanto sopra, in merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, l'esperto può solo eseguire la comparazione della planimetria catastale acquisita con lo stato di fatto, **e può attestare che all'interno dell'unità immobiliare abitativa oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato e comparato con la planimetria catastale, vi sono delle irregolarità edilizie e che lo stato di fatto Non è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale acquisita.**

Per quanto concerne le difformità edilizie e catastali riscontrate, l'esperto ha rilevato la formazione della parete (chiusura) tra i due locali adibiti a camere, altresì, due pareti per la formazione di una doccia all'interno del servizio a decurtazione del locale camera su Via Sile.

Per tali difformità, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per l'eventuale pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e rettifica della planimetria catastale.

REGOLARIZZAZIONI E COSTI:

I costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in questione e per limitati interventi di opere interne, possono essere preventivabili in € 500,00; per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, per un totale in € 2.000,00 (inglobati nella percentuale di riduzione del valore di stima).

14) CONSISTENZA E SUPERFICIE

Appartamento al piano terra/rialzato, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo:

Unità immobiliare pari ad una consistenza catastale di vani 4.

L'unità immobiliare al piano rialzato ha una superficie lorda commerciale di circa **mq. 70,00;**

L'annesso vano di cantina al piano sotterraneo per una superficie lorda commerciale di circa mq. 12,00 (consistenza 1/3 = **mq. 4,00**).

Per una superficie lorda commerciale complessiva di circa **mq. 74,00.**

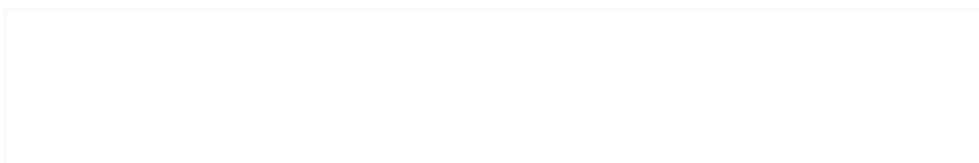
15) DIVISIBILITA'

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

16) CONSIDERAZIONI, CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI IMMOBILI

CONSIDERAZIONI:

L'esperto definisce dapprima complessivamente i beni immobili una buona proprietà in relazione all'ubicazione, inseriti in una zona di Milano che gode tuttora di condizioni e buona appetibilità, proprio per la vicinanza a Corso Lodi e Piazzale Corvetto, nonché, ai servizi pubblici



di superficie e metropolitana, correlati altresì dall'interconnessione che conduce al vicino innesto delle tangenziali Milanesi.

Per quanto concerne il complesso immobiliare, il quale ha conservato un aspetto architettonico decoroso, l'esperto conferma la buona manutenzione generale del fabbricato e degli spazi comuni.

In merito all'appartamento oggetto di stima, dotato di annessa cantina, tenendo conto del piano rialzato di appartenenza, si ritiene comunque di assegnare un giudizio positivo per la consistenza e tipologia dei tre locali e servizio.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **“Metodo di Stima sintetico Comparativo”** e riferito **al “Valore di Mercato”**; certamente, la base del procedimento utilizzato di **“comparazione”**, la quale consente di giungere al **“valore base”**, è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, **il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.**

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti **“correttivi di valutazione”**, **i quali saranno definiti in ordine alla descrizione seguente:**

ubicazione, caratteristiche tipologiche e manutentive generali dello stato di fatto (**ristrutturato**), altezza di piano (terra/rialzato), consistenza ed esposizione dei locali, **saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione.** altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Milano – Via Polesine e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno **la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.**

VALORE DEI BENI IMMOBILI - CONSIDERATI LIBERI:

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, già decurtati della loro consistenza, il quale viene definito in **€ 2.200,00/mq.**

Appartamento al piano terra/rialzato	mq.	70,00 x € 2.200,00 = € 154.000,00
Cantina al piano sotterraneo	mq.	4,00 x € 2.200,00 = € 8.800,00
Per un totale		= € 162.800,00
Per un totale arrotondato		= € 163.000,00



VALORE DEI BENI IMMOBILI – PREZZO BASE D'ASTA:

In osservanza al quesito del G.E. (punto 9), viene determinato il valore delle unità immobiliari, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, anche in caso di occupazione, precisando che non trattasi del caso specifico, comprensiva dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario; quindi, il valore di mercato decurtato **del 5%, avendo così: € 163.000,00 – 5% (pari a € 8.150,00) = € 155.000,00 arrotondato.**

Poiché i beni immobili sono stati pignorati per l'intero, mentre l'esecutata Sig.ra Arkan Viorika è comproprietaria in quota parte del 50%, in comunione dei beni col coniuge Sig. Arkan Vitality, ne consegue che il valore della suddetta quota indivisa, in riferimento al prezzo base d'asta di cui *supra*, risulta il seguente:

€ 155.000,00 x 1/2 (arrotondato) = € 78.000,00

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 13 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- VISURA STORICA CATASTALE – PLANIMETRIA ED ESTRATTO DI MAPPA
- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
- COPIA ATTO PROVENIENZA
- COPIA ISTANZA ACCESSO ATTI COMUNE MILANO/LETTERA IRREPERIBILITÀ ATTI FABBRICA
- COPIA MAIL RICHIESTA A AGENZIA ENTRATE MILANO E RELATIVO RISCONTRO
- COPIA MAIL RICHIESTA E RISCONTRO ONERI CONDOMINIALI
- COPIA LETTERA E RICEVUTA RACCOMANDATA A.R. AL DEBITORE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Assago (MI), lì 30 Ottobre 2018

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Franco Angelico

